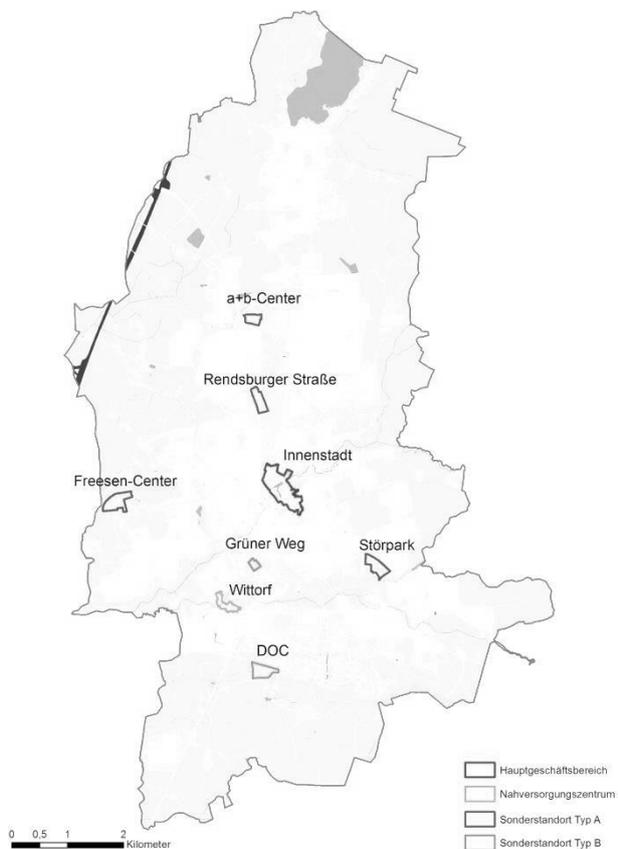


# EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT für die Stadt Neumünster

-Fortschreibung-  
KURZFASSUNG





# Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster - Fortschreibung -

---

Im Auftrag der Stadt Neumünster

## **KURZFASSUNG**

Stefan Kruse  
Andrée Lorenzen



Markt 5 - 44137 Dortmund  
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Dortmund, März 2016



## 1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung

---

Das gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Neumünster aus dem Jahr 2008 dient durch den politischen Beschluss des Rates als fundierte Bewertungsgrundlage zur Beurteilung und Abwägung von Einzelhandelsvorhaben sowie als bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neumünster.

Seitdem haben sich jedoch nicht nur zahlreiche Veränderungen in der Neumünsteraner Einzelhandelslandschaft (u. a. Eröffnung und Ausbau DOC; Ansiedlung Holsten-Galerie) und der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (Bevölkerungszahl, Kaufkraftstrukturen) ergeben, sondern auch die rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die einschlägige Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung, bringen notwendige Prüfungen und ggf. Anpassungen der strategischen Bausteine des Konzepts mit sich.

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept beinhaltet daher zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Neumünster. Darauf aufbauend wurden die im Jahr 2008 formulierten konzeptionellen Bausteine (Ziele, Standortmodell, definierte Entwicklungsbereiche, Sortimentsliste und Ansiedlungsregeln) kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet.

Das aktualisierte Einzelhandels- und Zentrenkonzept zeigt Strategien zur Einzelhandelsentwicklung in Neumünster unter Berücksichtigung sowohl der aktuellen rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie auch betrieblicher Anforderungen und insbesondere auch der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neumünster auf. Vor allem soll die Fortschreibung des Konzepts es der Stadt Neumünster weiterhin ermöglichen, mit einem möglichst hohen Grad an Planungs- und Rechtssicherheit zukünftig z. B. Bebauungspläne zu ändern oder auch neu aufzustellen, sofern der Einzelhandel in diesem Zusammenhang eine Bedeutung spielt.

## 2 Kernergebnisse der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse

---

- Mit **626 Einzelhandelsbetrieben** auf rd. **250.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** präsentiert sich die Stadt Neumünster weiterhin als gut aufgestellter Angebotsstandort mit einer sehr guten quantitativen Angebotsausstattung über fast alle Warengruppen. Umgerechnet auf aktuell rd. 81.600 Einwohner in Neumünster ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rd. 3,07 m<sup>2</sup> je Einwohner**, was sowohl im bundesweiten Vergleich (Bundesdurchschnitt: 1,5 m<sup>2</sup>/ EW) als auch im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung<sup>1</sup> (1,9 m<sup>2</sup>/ EW) einen **überdurchschnittlichen** Wert darstellt. Es sind Angebote aus allen Warengruppen zu finden, insgesamt zeigen sich aus quantitativer Sicht **keine signifikanten Angebotslücken**.
- Im **Vergleich** zur letzten Einzelhandelserhebung aus dem Jahr **2007** ist insgesamt ein leichter Verkaufsflächenzuwachs um rund 7.300 m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Rückläufigen Flächen im Bereich Bau- und Gartenmarktsortimente (u. a. insolvenzbedingte Schließung Praktiker) stehen die Ansiedlung des DOC sowie des Einkaufszentrums Holsten-Galerie gegenüber.
- Bei einem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 433 Mio. Euro** weist Neumünster ein im bundesweiten Vergleich **leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau** (Kaufkraftkennziffer: 93,7) auf. Demgegenüber steht ein jährlicher **Umsatz von ca. 679 Mio. Euro**, so dass sich im Verhältnis eine **einzelhandelsrelevante Zentralität von 1,57** ergibt. Die deutlichen **Kaufkraftzuflüsse** aus dem Umland unterstreichen die **regionale Ausstrahlungskraft** Neumünsters als **Oberzentrum**. Hohe Zentralitäten und **Kaufkraftzuflüsse** zeigen sich vor allem in den Branchen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren und Sport / Freizeit sowie Wohneinrichtung, Möbel und Gartenmarktsortimente. Zuwächse entfallen vor allem auf die Neuansiedlungen des DOC und der Holsten-Galerie.
- Aufgrund der zentralen Lage in Schleswig-Holstein und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit aus dem Umland umfasst das **Einzugsgebiet** des Einzelhandelsstandorts Neumünster weite Teile der umliegenden Landkreise. Zur regionalen Ausstrahlungskraft Neumünsters und der Kaufkraftbindung aus dem Umland tragen vor allem die Innenstadt sowie auch mehrere Sonderstandorte (u. a. Nortex, DOC) des Einzelhandels bei.
- Die **innerkommunale Konkurrenzsituation** zwischen zentralen und integrierten Einzelhandelsstandorten auf der einen Seite und peripher gelegenen Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen auf der anderen Seite ist in Neumünster weiterhin sehr ausgeprägt. Seit der letzten Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2007 ist ein nennenswerter Angebotszuwachs vor allem an städtebaulich nicht in-

---

<sup>1</sup> Junker + Kruse Datenbank – Eigene Erhebungen in Oberzentren bzw. Städten der Größenordnung zwischen 50.000 und <100.000 Einwohnern im Rahmen der Erstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte

tegrierten Standorten zu verzeichnen.

- Trotz eines per Saldo um rd. 10.000 m<sup>2</sup> gestiegenen Verkaufsflächenangebots liegt der Angebotsanteil der **Innenstadt** am gesamtstädtischen Angebot weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau von 22 %. Die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufszentrums Holsten-Galerie konnte zur tendenziellen Verbesserung der qualitativen und funktionalen Angebotsstruktur, insbesondere hinsichtlich modernerer Betriebstypen und -größen sowie attraktiverer Filialisten beitragen. Zugleich ist in den Einzelhandelslagen außerhalb des Einkaufszentrums um die Kernachse Großflecken / Kuhberg ein Bedeutungsverlust auch durch eine zunehmende Leerstandsproblematik erkennbar.
- In den **Nahversorgungszentren** konnte keine nennenswerte Veränderung der Angebotsstruktur festgestellt werden. Der angestrebte Ausbau des Nahversorgungsangebots konnte bislang nicht bzw. nur sehr rudimentär erreicht werden. Trotz einer auf gesamtstädtischer Ebene guten quantitativen Angebotsausstattung besteht darüber hinaus im Stadtgebiet weiterhin ein qualitatives wie räumliches Versorgungsdefizit. Es herrscht vor allem eine ungleiche Verteilung des nahversorgungsrelevanten Angebots mit einer starken Angebotskonzentration an städtebaulich nicht integrierten autokundenorientierten Standorten während in weiten Teilen der Wohnsiedlungsbereiche Defizite hinsichtlich einer (insbesondere auch fußläufigen) Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen festgestellt werden müssen.

Insgesamt besteht in Neumünster weiterhin eine sehr gute und teilweise deutlich überdurchschnittliche quantitative Angebotsausstattung. Verbesserungspotenzial zeigt sich eher unter qualitativen und räumlichen Aspekten.

Ein bedeutender Entwicklungsimpuls für die Innenstadt konnte durch die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufszentrums gesetzt werden. Der Angebotszuwachs wurde jedoch teilweise auch durch Angebotsverschiebungen innerhalb der Innenstadt realisiert. Die Entwicklung in den übrigen Geschäftslagen der Innenstadt ist eher als stagnierend bis negativ zu bezeichnen. Die Innenstadt ist weiterhin als wichtigster Versorgungsstandort im Stadtgebiet zu sichern und zu fördern. Weiterhin ist eine Konzentration des Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig ergänzende Standortbereiche weiter herauszuarbeiten und eine qualitative und räumliche Optimierung der Angebotsstruktur anzustreben.

### 3 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Neumünster

---

Aus rein quantitativer Sicht zeigen sich zunächst nur in wenigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale. Die bereits ausgeprägten innerkommunale wie regionale Konkurrenzsituation bzw. die wachsende Konkurrenz zum Online-Handel und die bestehenden hohen Zentralitätswerte schränken das Potenzial für zusätzliche Kaufkraftbindungen deutlich ein.

Das bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Eine Entwicklung und Optimierung des Einzelhandelsangebots beispielsweise zum **Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche** ist nach wie vor sinnvoll.

So bestehen Möglichkeiten zur strukturellen und qualitativen Verbesserung des Angebots (Ergänzung in bestimmten Angebotssegmenten, Ansiedlung attraktiver Betriebe aus dem Standard- bis höherwertigen Sortiment, Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen). Vor allem geht es jedoch um die räumliche Einzelhandelsentwicklung (Stärkung der Zentren und der wohnortnahen Versorgungsstrukturen).

Es kommt bei zukünftigen Entwicklungen demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zuge dachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit eines Vorhabens. Eine solche Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext ist demnach unabdingbar.

## 4 Fortschreibung der konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

---

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

### 4.1 Leitbild und Zielsetzung der Einzelhandelsentwicklung

---

Eine klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** soll bewahrt und profiliert werden. In diesem Zusammenhang ist der Entwicklungsfokus auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung beizubehalten. Das gesamtstädtische **Leitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung“** hat sich diesbezüglich grundsätzlich bewährt: Der Einzelhandel soll weiterhin in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Neumünsteraner Stadtgebiet konzentriert werden.

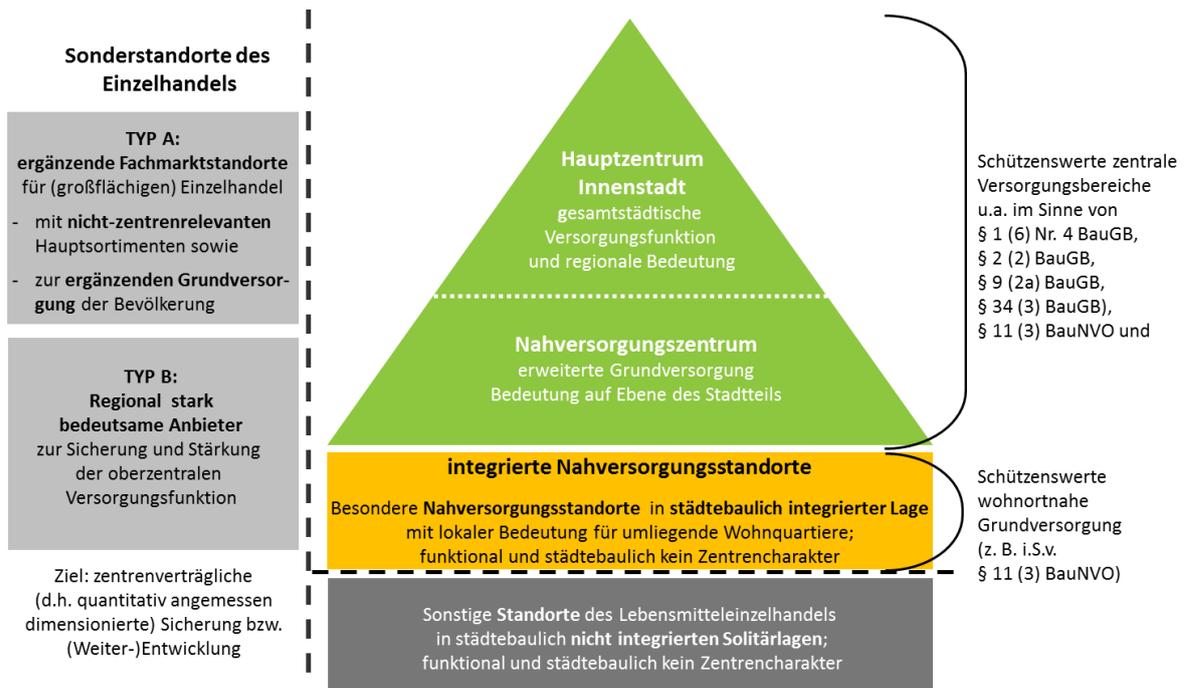
An den Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist grundsätzlich festzuhalten. Konkret wird u. a. folgender überarbeiteter **Zielkatalog** vorgeschlagen:

- Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Oberzentrum mit Versorgungsfunktion für das Umland)
- Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur
- Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt des Neumünsteraner Hauptgeschäftsbereichs in der Innenstadt
- Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch das Nahversorgungszentrum und funktionsfähige Nahversorgungsstandorte
- Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Sonderstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

## 4.2 Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells

Die bereits im Jahr 2008 festgelegte Standortstruktur des Neumünsteraner Einzelhandels wird in ihren Grundzügen beibehalten sowie unter Berücksichtigung aktueller einzelhandelsseitiger Entwicklungen fortgeschrieben. Aktuell sind folgende Standortkategorien im Stadtgebiet vorzufinden:

Abbildung 1: Standortstrukturmodell für die Stadt Neumünster



Quelle: eigene Darstellung

- Der zentraler **Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“** weist eine gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung auf. Das Einzelhandelsangebot umfasst alle Warengruppen und ist durch einen vielfältigen Größen- und Betriebsformenmix, einen hohen Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel und einem breit gefächerten einzelhandelsnahen Dienstleistungs- und Gastronomieangebot geprägt.
- Das **Nahversorgungszentrum** übernimmt eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil bzw. umliegende Wohngebiete (rd. 5.000 – 10.000 Einwohner) und umfasst ein breites Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich, während Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs vor allem durch ergänzende kleinflächige Anbieter und als Randsortiment bei Lebensmittelmärkten angeboten werden. Auch das Dienstleistung und Gastronomieangebot ist eher eingeschränkt. Aktuell erfüllt nur das Nahversorgungszentrum Wittorf nach Maßgabe der aktuellen Rechtsprechung die Anforderungskriterien an einen zentralen Versorgungsbereich. Die ehemaligen Nahversorgungszentren Kantplatz / Hansaring, Tungen-dorf / Looseplatz und Gadeland können aktuell wie auch perspektivisch nicht die Funktion eines **Nahversorgungszentrums** übernehmen und werden zukünftig als

Nahversorgungsstandorte eingestuft.

- Als **Nahversorgungsstandorte** qualifizieren sich Standorte in städtebaulich integrierter Lage, die der ergänzenden Nahversorgung der Neumünsteraner Bevölkerung dienen, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Diese Standorte stellen unter dem Aspekt der wohnungs- bzw. wortnahen Versorgung ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar.
- Die sonstigen Standorte des Lebensmitteleinzelhandels bezeichnen Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage, an denen Lebensmittelangebote lokalisiert sind. Die leisten aufgrund ihrer Lage keinen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung und stellen daher auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar. Für Neuansiedlung sollte auf solche Standorte weiterhin nicht zurückgegriffen werden.
- Die **Sonderstandorte des Typs A** sind gekennzeichnet durch ein gesamtstädtisches und überörtliches Einzugsgebiet, funktionale Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen (v. a. nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel und Sortimente der Grundversorgung, autokundenorientierte Standorte in peripherer Lage, überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe und ein allenfalls rudimentäres Dienstleistungsangebot (Freesen-Center, a+b-Center und Störpark und Rendsburger Straße). Sie dienen zukünftig als funktionale Ergänzungsstandorte für großflächigen nicht-zentren-relevanten Einzelhandel.
- Die **Sonderstandorte des Typ B** weisen ebenfalls ein gesamtstädtisches und überörtliches Einzugsgebiet auf, haben ihren Angebotsschwerpunkt jedoch in „atypischen“ zentrenrelevanten Warengruppen (insbesondere Bekleidung) mit Alleinstellungsmerkmal in der Region. Auch hier handelt es sich um autokundenorientierte Standorte in peripherer Lage (Grüner Weg (Nortex) und DOC). Sie dienen auch zukünftig als funktionale Ergänzungsstandorte zur Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion.

Eine kartographische Übersicht über die Entwicklungsbereiche des Neumünsteraner Einzelhandels und die bestehende räumliche Nahversorgungsstruktur sowie die räumlichen Definition und Entwicklungsempfehlungen zu den zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten in Neumünster befinden sich im Anhang.

### 4.3 Fortschreibung der Neumünsteraner Sortimentsliste

Die Fortschreibung der Sortimentsliste orientiert sich an den Einschätzungen und Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2008. Einzelne Neubewertungen beruhen auf veränderten Marktbedingungen (wie Betriebsformenwandel im Einzelhandel, kundenseitige Inanspruchnahme etc.), insbesondere aber auch Veränderungen in der spezifischen Angebotssituation und den zukünftigen Entwicklungsabsichten in Neumünster. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Neumünster ergibt sich die im Folgenden dargestellte Neumünsteraner Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:

**Tabelle 1: Sortimentliste für die Stadt Neumünster**

zentrenrelevante Sortimente	
<b>hiervon nahversorgungsrelevant</b>	
Backwaren / Konditoreiwaren*	Heimtextilien*
Fleisch- und Metzgereiwaren*	Hörgeräte
Getränke*	<b>Kosmetikartikel / Parfümeriewaren</b>
Nahrungs- und Genussmittel*	Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel*	Künstlerartikel / Bastelzubehör,
Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)*	Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regen- schirme
Schnittblumen*	Musikinstrumente und Zubehör*
Zeitungen / Zeitschriften*	Optik / Augenoptik
Bekleidung*	<b>Papier, Büroartikel, Schreibwaren</b>
Bild- und Tonträger*	Sanitätsartikel
Bücher	Sammlerbriefmarken und münzen
Campingartikel* (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)	Schuhe
Computer und Zubehör*	Spielwaren
Elektrokleingeräte*	Sportartikel / Sportkleingeräte
Fotoartikel*	Sportbekleidung*
Gardinen / Dekostoffe*	Sportschuhe*
Glaswaren / Porzellan / Keramik*	Telekommunikation und Zubehör*
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meter- ware / Wolle	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen
Haushaltswaren*	Uhren / Schmuck
	Unterhaltungselektronik und Zubehör*
	Wohndekorationsartikel*
Nicht-zentrenrelevante Sortimente <i>(keine abschließende Auflistung)</i>	
<b>Angler- und Jagdartikel, Waffen*</b>	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze)
Bauelemente, Baustoffe*	<b>Kinderwagen</b>
Bettwaren / Matratzen*	Kraftfahrzeuge**
Bodenbeläge*	<b>Lampen, Leuchten, Leuchtmittel*</b>
Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse**	Maschinen / Werkzeuge*
Büromaschinen**	Möbel (inkl. Küchen)*
Eisenwaren / Beschläge*	Pflanzen / Samen*
Elektrogroßgeräte*	Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)*
Elektroinstallationsmaterial*	Reitsportartikel*
Erotikartikel	Rollläden / Markisen*
Fahrräder und technisches Zubehör*	Sanitärartikel*
Farben / Lacke*	Sportgroßgeräte
Fliesen*	Tapeten*
Gartenartikel / -geräte*	Teppiche (Roll- und Einzelware)*
<b>Heimtier- und Kleintierfutter*</b>	<b>Zoologische Artikel, lebende Tiere</b>
Installationsmaterial*	
Kamine / Kachelöfen*	

Quelle: eigene Darstellung,

\* Verkaufsfläche mehrheitlich außerhalb des Zentrums

\*\* nicht separat erhoben, dennoch grundsätzlich nicht-zentrenrelevant

**rot dargestellt:** im Vergleich zu 2008 abweichende Einordnung

#### 4.4 Steuerungsregeln zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Diese als **Ansiedlungsregeln (bzw. Grundsätze)** formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte. Die nachfolgend aufgeführten Regelungen greifen diese Grundsätze aus dem Konzept 2008 inhaltlich auf und entwickeln sie unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung fort, so dass sie auch zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Ansiedlungsregeln ist vorab noch folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze betreffen **zukünftige Einzelhandelsentwicklungen**, d. h. sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben;
- **bestehende** bzw. genehmigte **Einzelhandelsbetriebe** bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Bestandsschutz**). Moderate Erweiterungen zur Standortsicherung sind einzelfallbezogen zu prüfen.
- Als in der Regel unbedenklich gelten kleinteilige Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Streulagen, wie kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte in traditionell gewachsenen kleineren Versorgungsstrukturen, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Gebietsversorger oder Nachbarschaftsläden mit in der Regel (z. T. deutlich) weniger als 200 m<sup>2</sup>.

### *Ansiedlungsregel 1:*

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – auch zur wohnungs- bzw. wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen und Siedlungsbereichen ermöglicht.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptgeschäftsbereich, Nahversorgungszentrum) liegen. Die Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs orientieren.

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der Neumünsteraner zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Sondergebieten, Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie...

- der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt),
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind,
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz),
- außerhalb der 600m-Zonen um die zentralen Versorgungsbereiche liegen.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben versorgen soll: Im **kompakten Siedlungsbereich** der Neumünsteraner Kernstadt ist als Orientierungsmaßstab vor allem die fußläufige Erreichbarkeit mit einer Entfernung von in der Regel rd. 600 m zu Grunde zu legen. Die insbesondere in den **dünn besiedelten Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen** Neumünsters ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien (u. a. Siedlungsräumliche Strukturen, verkehrliche Barrieren, Lage und Entfernung zu Zentren und Nahversorgungsstandorten) einzelfallbezogen zu definieren. In der Regel sind in diesem Zusammenhang jedoch auch hier die umliegenden zusammenhängenden Siedlungskörper der jeweiligen Stadtteile als grundlegender Orientierungsmaßstab heranzuziehen.

### *Ansiedlungsregel 2:*

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) sind zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich Innenstadt sowie ausnahmsweise zur Grundversorgung im Nahversorgungszentrum möglich.

Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Neumünsteraner Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Ansiedlungsregel 1) sollen konsequent im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Innenstadt liegen.

Standorte für **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen ebenfalls im Hauptgeschäftsbereich Innenstadt liegen. Innerhalb des Nahversorgungszentrums sind nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment möglich, wenn sie der spezifischen Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsgebiet des Zentrums (Stadtteil) dienen.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in **Gewerbe- und Industriegebieten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Lagen** angesiedelt werden.

An den Sonderstandorten DOC und Grüner Weg (Nortex) sind Angebotsausweitungen in zentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen der bau- / planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen möglich.

**Ausnahme 1:** Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können auch in städtebaulich nicht-integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

**Ausnahme 2:** Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment auch in Allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten in Neumünster zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des umliegenden Gebietes dienen.

### *Ansiedlungsregel 3:*

**Großflächige Einzelhandelsbetriebe<sup>2</sup> im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der Neumünsteraner Sortimentsliste sollen zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Innenstadt und an dafür vorgesehenen Sonderstandorten (TYP A) angesiedelt werden.**

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Neumünsteraner Sortimentsliste können im **zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Innenstadt** liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf die definierten **Sonderstandorte des Typs A** zu konzentrieren.

**Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** ( $\leq 800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich (z. B. im MI, GE). Im Sinne der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

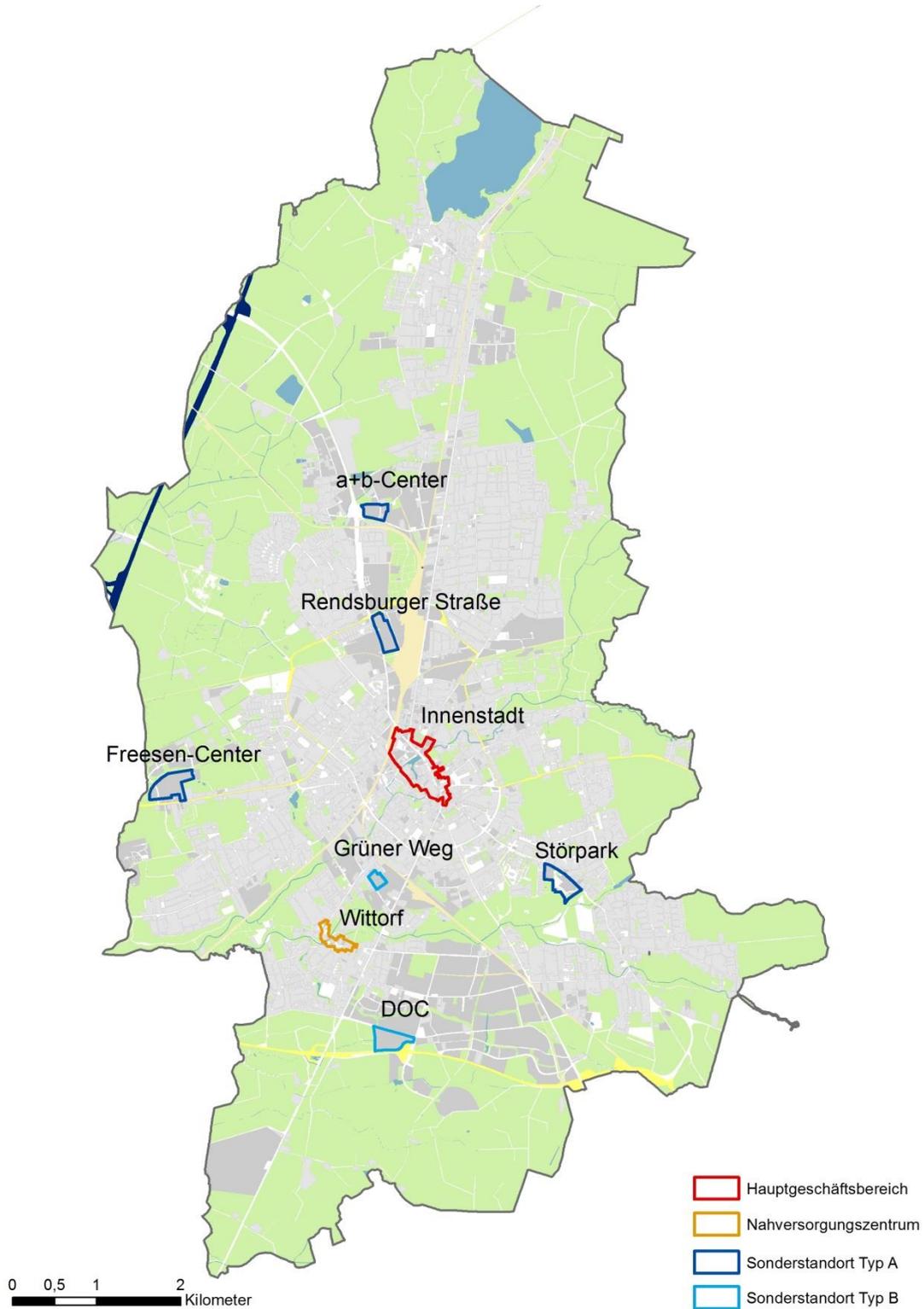
**Zentrenrelevante Randsortimente** von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch  $800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches sinnvoll sein.

---

<sup>2</sup> Es ist darauf hinzuweisen, dass Grundsatz 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment betrifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des kleinflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

## Anhang

Karte 1: Perspektivische Standortstruktur in Neumünster

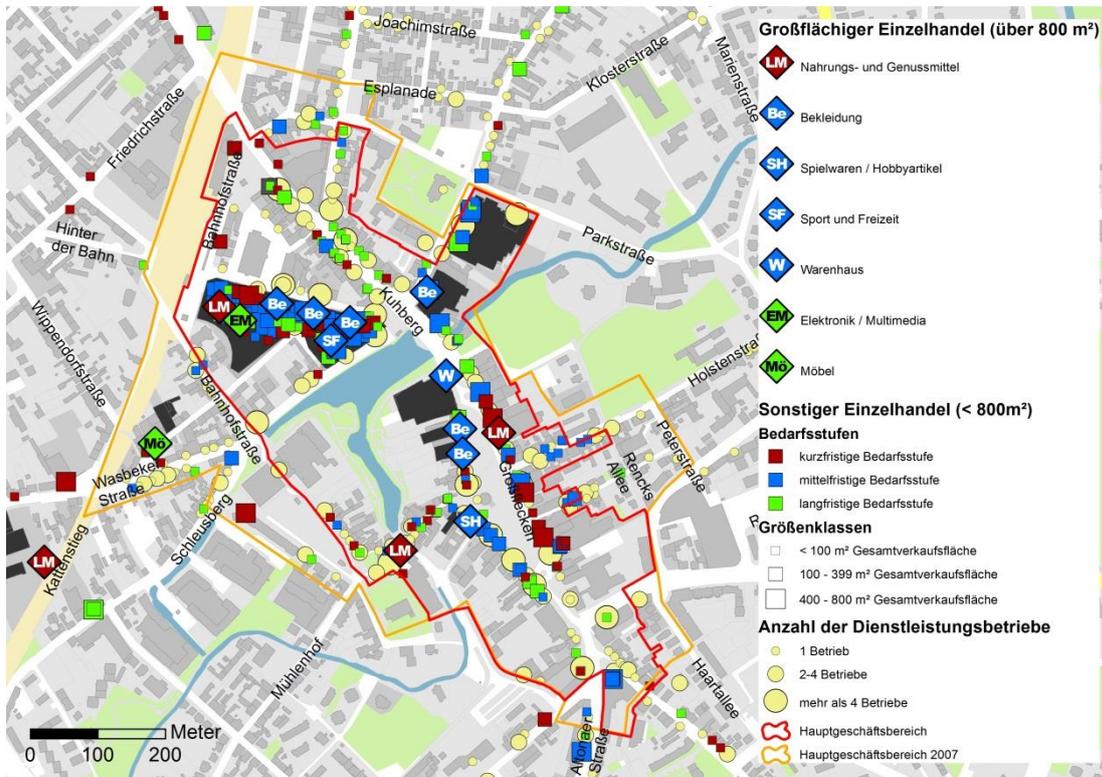


Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

## Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich Innenstadt“

Die Neumünsteraner Innenstadt ist der bedeutendste Angebotsstandort im Stadtgebiet und gesamtstädtischer und regionaler Versorgungsfunktion.

Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

### Entwicklungsziele und -empfehlungen:

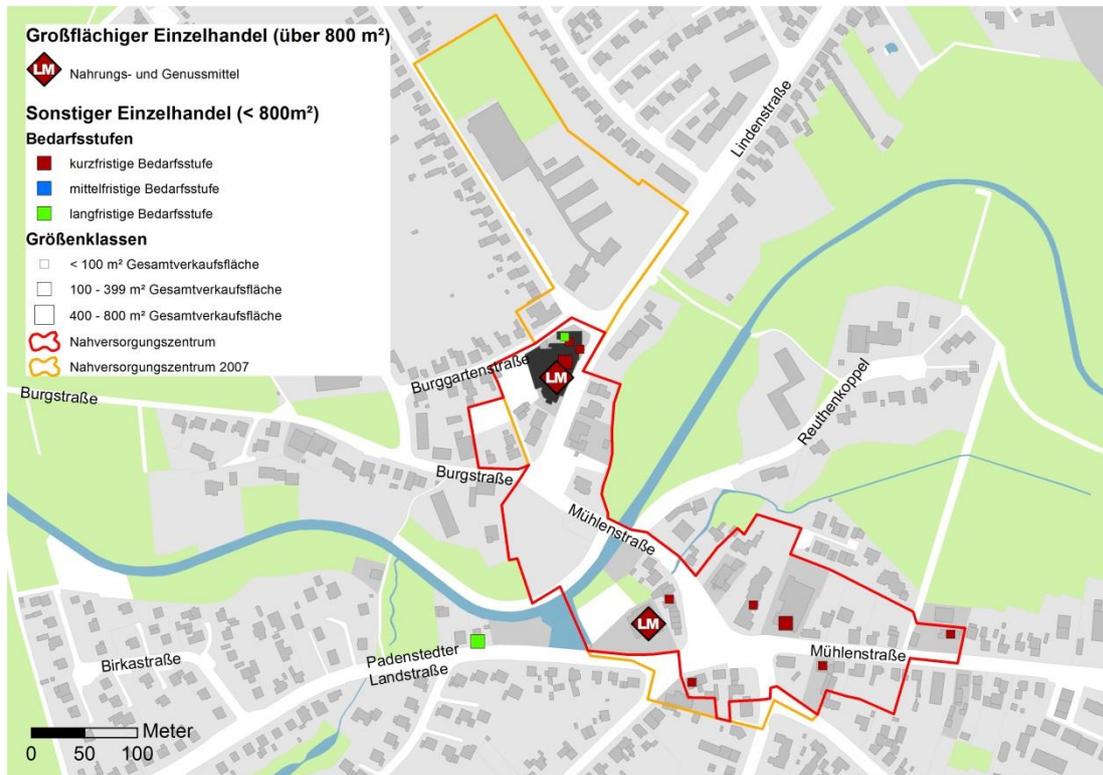
- Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion und attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in der Neumünsteraner Innenstadt durch Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in das innerstädtische Zentrum.
- Arrondierung des Angebotspektrums durch zielgerichtete (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten.
- Profilierung und Positionierung der Innenstadt gegenüber Wettbewerbsstandorten durch qualitative und funktionale Verbesserungen des Angebots (Ergänzung um weitere attraktive Anbieter insbesondere des standardisierten bis höherwertigen Sortiments sowie adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte).
- Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels.
- Sicherung und Ausbau der Angebotsmischung mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.
- Sicherung der Grundversorgung für die in der Innenstadt lebende Bevölkerung.

Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt, beispielsweise durch stärkere Einbeziehung von Gewässern und Grünflächen in innerstädtische Strukturen und weitere gestalterische Verbesserungen.

## Das Nahversorgungszentrum Wittorf

Das Nahversorgungszentrum Wittorf übernimmt die Versorgungsfunktion der Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils sowie daran angrenzender Siedlungsbereiche.

### Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Wittorf“



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

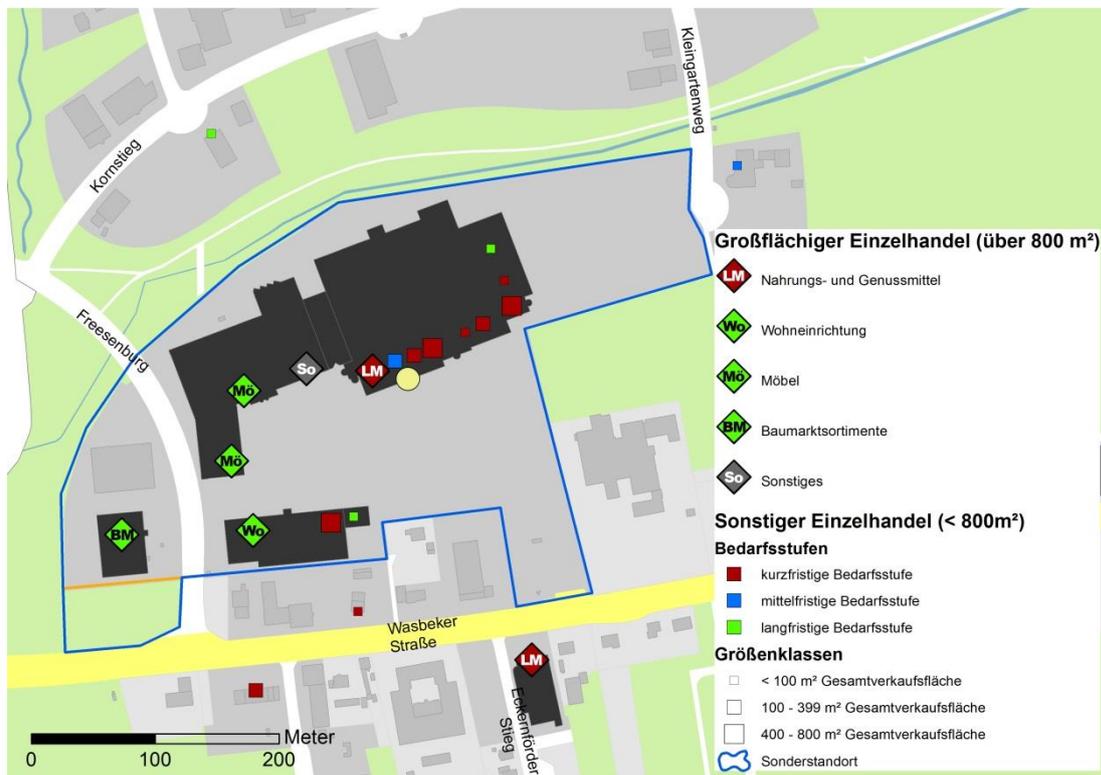
### Entwicklungsziele und -empfehlungen:

- Sicherung und Ausbau in der Funktion als Nahversorgungszentrum für die Siedlungsbereiche des südwestlichen Neumünsteraner Stadtgebiets.
- Sicherung der vorhandenen Lebensmittelmärkte als frequenzerzeugende Magnetbetriebe (B-Plan Nr. 93 „Mühlenstraße / Burggartenstraße“ sieht eine Erweiterung des Edeka-Marktes vor; eine Erweiterung des Penny-Marktes wurde in jüngerer Vergangenheit durchgeführt).
- Arrondierung und qualitative Optimierung des grundversorgungsrelevanten Angebots durch kleinteilige Ergänzungen.
- Weitere Verknüpfung der Teilbereiche durch Nachverdichtung und ggf. gestalterische Aufwertungen; keine weitere räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs.

## Der Sonderstandort (Typ A) Freesen-Center

Der Sonderstandort Freesen-Center liegt in peripherer, städtebaulich nicht integrierter Lage an der Freesenburg / Wasbeker Straße am westlichen Stadtrand und besteht aus einem Standortverbund aus dem Einkaufszentrum Freesen-Center (8.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und angrenzenden großflächigen Fachmärkten (insgesamt 32.500 m<sup>2</sup>).

Karte 4: Sonderstandort Freesen-Center



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

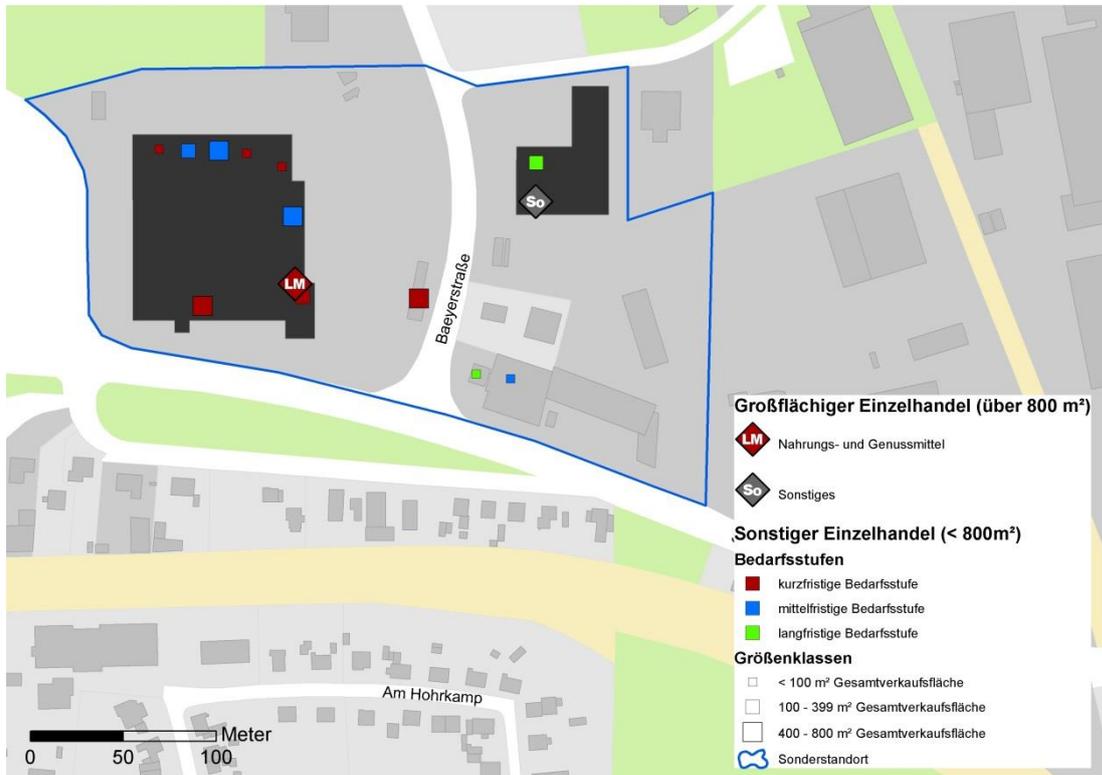
## Entwicklungsziele und -empfehlungen:

- zentrenverträgliche Sicherung bzw. Ausbau in der Funktion als regional bedeutsamer Fachmarktstandort in Ergänzung zur Innenstadt.
- Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven ergeben sich vor allem für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Einer Ausweitung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den genehmigten Bestand hinaus ist hingegen restriktiv zu begegnen.

### Der Sonderstandort (TYP A) a+b-Center

Der Sonderstandort a+b-Center liegt in städtebaulich nicht integrierter, autokundenorientierte Lage an der Baeyerstraße im nördlichen Stadtgebiet. Kernbereich des Standorts ist das Einkaufszentrum „a+b-Center“.

Karte 5: Sonderstandort a+b-Center



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

### Entwicklungsziele und -empfehlungen:

- Sicherung in der Funktion als Ergänzungsstandort zu den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet
- Ausweitung von nicht-zentrenrelevanten Angeboten ist denkbar und möglich, ebenso eine Umstrukturierung in Richtung nicht-zentrenrelevanter Sortimente.
- Eine Ausweitung zentrenrelevanter (auch nahversorgungsrelevanter) Angebote über den genehmigten Bestand hinaus ist vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und zum Ausbau der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen grundsätzlich nicht vorzusehen.
- Die aktuell diskutierte Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes an einen angrenzenden Standort im räumlichen Kontext des Sonderstandortes kann ermöglicht werden, wenn im Gegenzug die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bereich des a+b-centers hinsichtlich sortimentsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen konkretisiert werden (Bestand zzgl. moderater Erweiterungsspielraum, keine Ausweitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche).

## Der Sonderstandort (Typ A) Störpark (Köster´sche Fabrik)

Der Sonderstandort Störpark in nicht integrierter Lage an der Haart im südöstlichen Stadtgebiet an der Haart befindet sich aktuell in der Umstrukturierung (Verlagerung Famila, Erweiterung Aldi, Nachnutzung Leerstand ehem. Praktiker durch Sonderpostenmarkt sowie Expert-Elektronik-Markt (Verlagerung von Standort Rügenstraße).

Karte 6: Sonderstandort Störpark



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

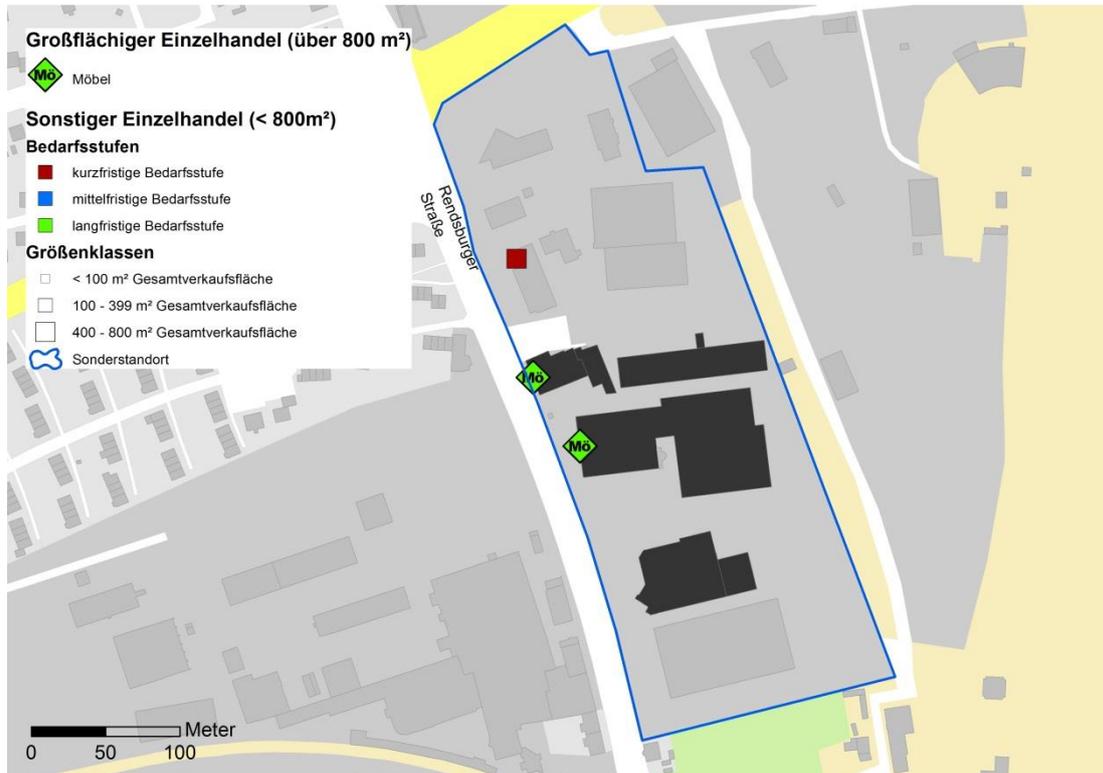
### Entwicklungsziele und -empfehlungen:

- Sicherung bzw. der Ausbau in der Funktion als Ergänzungsstandort zu zentralen Versorgungsbereichen
- Die Änderung des B-Plans Nr. 128 „Köster´sche Fabrik“ regelt die aufgeführten Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven. Eine Ausweitung zentrenrelevanter Angebote über den darin genehmigten Bestand hinaus soll jedoch nicht stattfinden.
- Verbesserung der derzeit schwachen Außendarstellung und geringen Aufenthaltsqualität am Sonderstandort wäre wünschenswert.

### Der Sonderstandort (TYP A) Rendsburger Straße

Dieser Fachmarktstandort liegt an der Hauptverkehrsachse Rendsburger Straße nördlich der Innenstadt. Kernanbieter ist Möbel Roller. Die seit Oktober 2014 rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sieht unter anderem die mögliche Ansiedlung des verlagerten Toom-Baumarkts an diesem Standort vor.

### Karte 7: Sonderstandort Rendsburger Straße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

### Entwicklungsziele und -empfehlungen:

- Sicherung und der Ausbau als Ergänzungsstandort für überwiegend großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment.
- Eine Ausweitung zentrenrelevanter Angebote über den bereits genehmigten Bestand hinaus ist nicht vorzusehen. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang eine Nachnutzung für die Immobilie des ehemaligen Media-Marktes.

### Sonderstandort (TYP B) Grüner Weg (Nortex)

Der Sonderstandort Grüner Weg in städtebaulich nicht integrierter Lage in Wittorf umfasst lediglich zwei Einzelhandelsbetriebe, die jedoch zusammen über rund 11.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügen. Hauptanbieter ist das regional bedeutsame Mode-Center Nortex, das mit einem breiten Textangebot ein Angebot mit überregionaler Bedeutung aufweisen kann. Des Weiteren ist ein moderner Edeka-Verbrauchermarkt am Standort ansässig.

Karte 8: Sonderstandort Grüner Weg



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

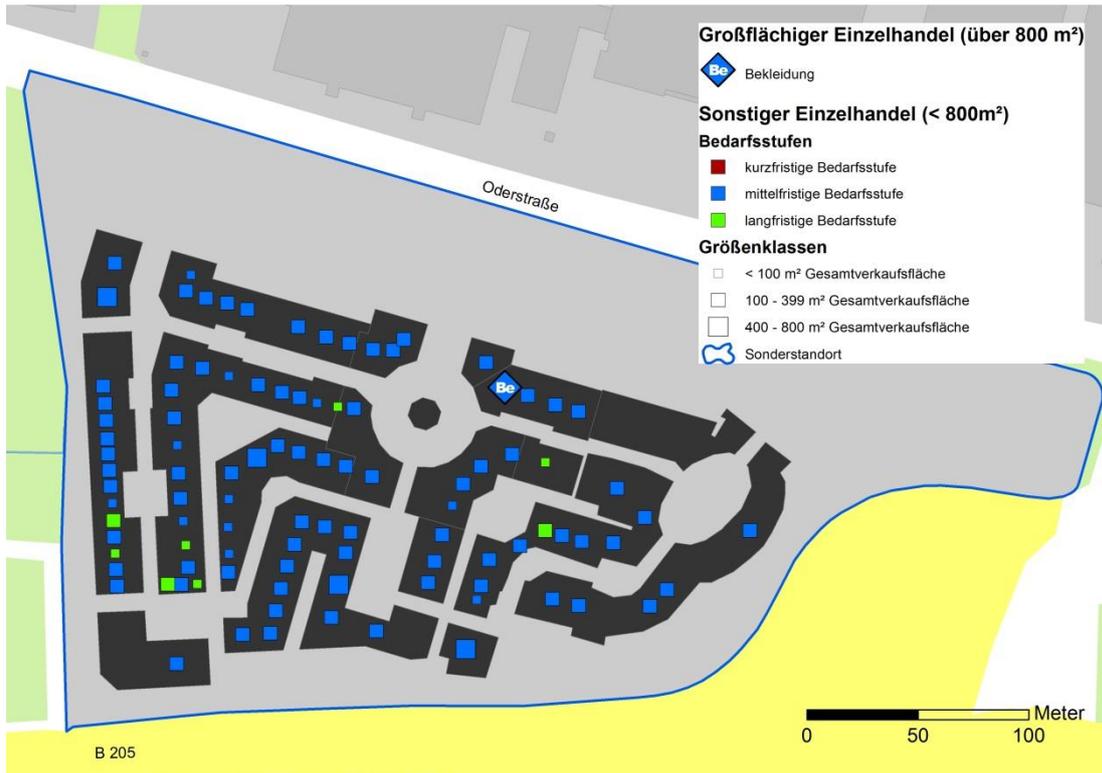
### Entwicklungsziele und -empfehlungen:

- Sicherung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Neumünsters als Oberzentrum
- Den Rahmen der zentrenverträglichen Weiterentwicklung definiert der Ratsbeschluss der Stadt Neumünster vom 03. Juni 2014. Dieser sieht eine Beschränkung auf einige wenige weitere Sortimente vor, die darüber hinaus in Teilen auch eine besondere Atypik aufweisen sollen.
- Der Ratsbeschluss mit den darin formulierten Ausnahmetatbeständen beschränkt sich ausdrücklich auf den Standort Grüner Weg / Nortex. Eine Übertragbarkeit auf andere Standorte im Stadtgebiet ist damit explizit nicht verbunden.

### Der Sonderstandort (TYP B) DOC

Das 2012 eröffnete Designer-Outlet-Center (DOC) liegt in autokundenorientierter, verkehrsgünstiger Lage an der Oderstraße in Wittorf nahe der A7 Richtung Hamburg. Aktuell umfasst der Einzelhandelsdatensatz hier 100 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rund 17.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Angebotsschwerpunkt in den Bereichen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Sportbekleidung und -schuhe (höherwertiges Angebotssegment exklusiver Premiummarken).

Karte 9: Sonderstandort DOC

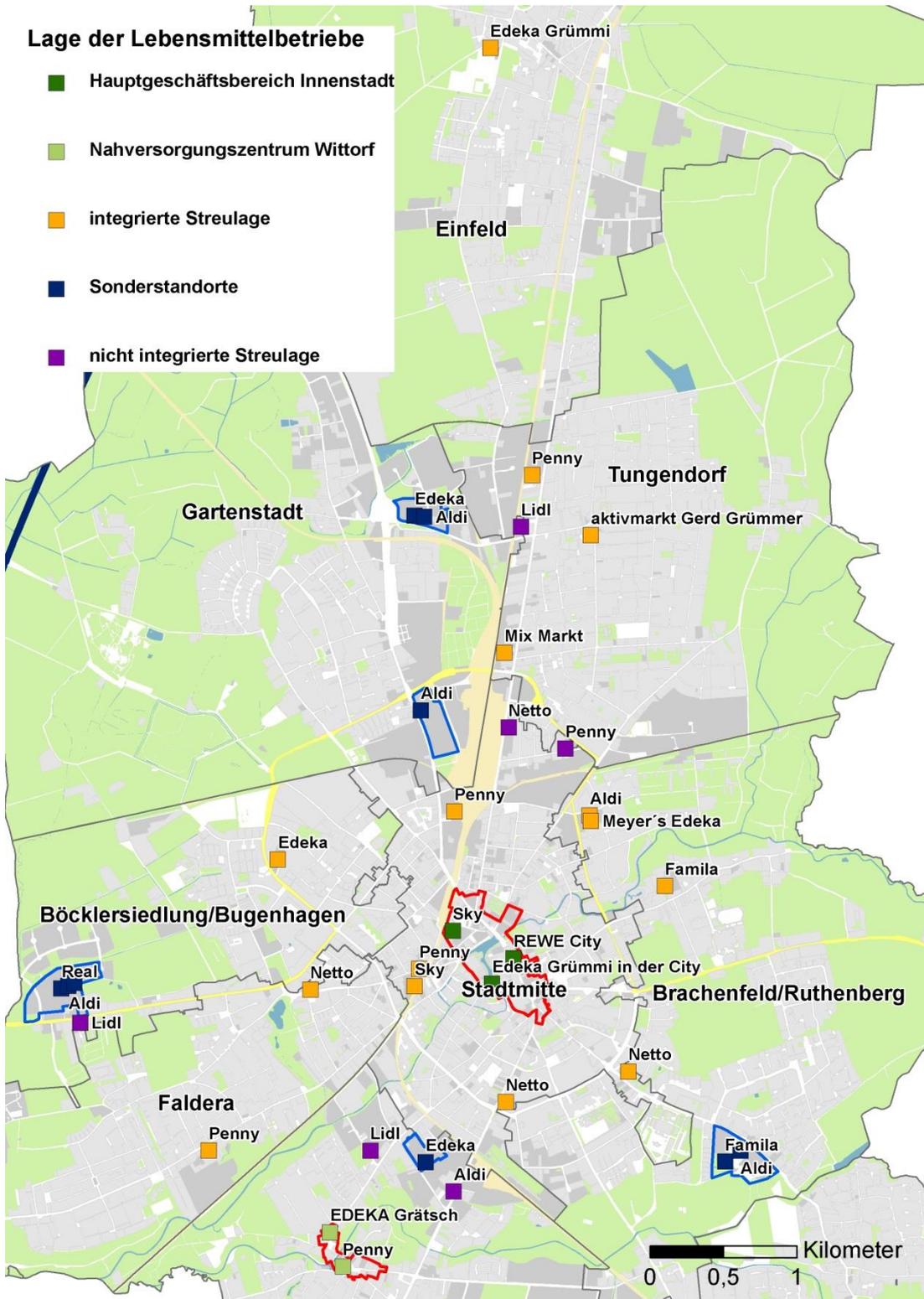


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (Gebäude nicht maßstabsgetreu, Betriebe nicht dargestellt)

### Entwicklungsziele und -empfehlungen:

- Die städtebauliche Verträglichkeit und zentrenverträgliche Gestaltung des Sonderstandorts DOC wurde im Vorfeld der Ansiedlung dezidiert gutachterlich untersucht und im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert. Die Sicherung und Weiterentwicklung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort zur Wahrung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Neumünsters sind im Rahmen der geltenden baurechtlichen bzw. anhängenden vertraglichen Festsetzungen fixiert und über ein kontinuierliches Monitoring gewährleistet.
- Ergänzung für Kleinstflächen (max. 300 m<sup>2</sup> je Sortiment) für Monolabelanbieter der Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Gesund- / Körperpflegeartikel möglich

Karte 10: Lebensmittelmarktstandorte in Neumünster



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (vergrößerte Darstellung: s. Anhang)

### Integrierte Standorte zur Nahversorgung

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Neumünsteraner Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Neumünster und kann nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden. Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte decken räumliche Versorgungslücken ab (vgl. Karte 10).

### Entwicklungsempfehlungen

- **Sicherung** der bestehenden **Nahversorgungsstandorte** (Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe unter Berücksichtigung der jeweiligen Nahversorgungsfunktion).
- **Perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte** zur Schließung räumlicher Versorgungslücken (z. B. Gadeland, Gartenstadt).

Bedingung: von Erweiterungen wie Neuansiedlungen dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h.
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar (max. 10 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m – Wegedistanz),
- keine Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken abdecken),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet<sup>3</sup> orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentspezifische Kaufkraft (in der Regel rd. 40 %) im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet die Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 9 dieser Untersuchung).

<sup>3</sup> Das funktionale Versorgungsgebiet eines Nahversorgungsstandortes ist individuell auf Basis der jeweiligen siedlungsstrukturellen, städtebaulichen, verkehrlichen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen zu definieren. In der Regel sollte der jeweilige Betrieb in der Lage sein, den Großteil seines Umsatzes aus dem fußläufigen Versorgungsumfeld zu generieren. Insbesondere in Siedlungsrandbereichen oder Stadtteilen mit geringeren Einwohnerzahlen, in denen flächendeckende fußläufige Versorgungsstrukturen ökonomisch nicht tragfähig sind, können auch weitläufigere Versorgungsgebiete definiert werden. Konkretere Hinweise dazu gibt die Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 9.